



## Copropriété : expertise judiciaire

Par **cocolebel**, le **28/01/2024** à **18:23**

Bonjour,

Le tribunal judiciaire ordonne une expertise judiciaire à notre copropriété (jugement du 24 janvier dernier). Celle-ci donne lieu au paiement de 3 000 € à verser au tribunal dans un délai de 6 semaines.

Voici mes questions :

- Un appel de fonds doit être fait auprès des copropriétaires car le budget n'est pas suffisant pour payer. Nous allons convoquer une assemblée générale. Peut-on la considérer comme urgente ? si oui, sous quel délai peut-on la convoquer ?
- Dans le budget, les 3 000 € sont-ils à inscrire en dépense au compte 623 ou 678/charges exceptionnelles ? l'appel de fonds à recevoir en recette est-il à inscrire au compte 275/Dépôts et caution ?
- Le lieu de l'AG : Notre copropriété se trouve à Mantes-la-ville. La réunion doit-elle obligatoirement avoir lieu dans la même ville ou dans une autre commune ?

Vous remerciant par avance,

Cdt

CL

-

Par **yapasdequoi**, le **28/01/2024** à **20:00**

Bonjour,

Cette expertise ne tombe pas du ciel : de quelle procédure s'agit-il ?

Le syndic doit convoquer une AG pour valider l'appel de fonds. Mais comment se fait-il que votre budget ne puisse pas avancer 3000 euros ? Quel est le montant du budget annuel ? Normalement il doit avoir une avance de trésorerie d'au moins 1/6 du budget.

Quel est le délai pour payer cette somme ? Ce serait étonnant qu'il soit de moins de 21 jours... Donc il a le temps de convoquer une AG dans les règles habituelles.

Pour la compta : je ne sais pas.

L'AG doit se tenir dans la commune de la copropriété.

article 9 du décret :

[quote]

"Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble."

[/quote]

Par **cocolebel**, le **28/01/2024** à **20:29**

Bonsoir,

Nous sommes une petite copropriété de 3 Logements. L'un des copropriétaire qui a acheté il.y a 5 ans a assigné le syndic au motif que la canalisation d'assainissement n'avait pas à passer dans son garage qui est un lieu privé.

Le juge a retenu qu'il s'agissait d'une partie commune (servitude du bon père de famille).

En revanche, il a ordonné un expert pour constater si il y a un trouble de voisinage (bruit, odeur....) l'empêchant de vivre normalement comme ce copropriétaire l'invoque.

Du. coup, nous ne pouvons pas payer les 3 000 €. Nous avons un budget de

1 800 €.

Voici l'explication. Je retiens votre observation sur l'avance.

Merci pour votre réponse.

Cdt

CL

Par **Pierrepauljean**, le **28/01/2024** à **21:16**

bonjour

comme il y a une date limite pour le versement de la consignation, le syndic peut convoquer une AG selon le critère de l'urgence

Par **yapasdequoi**, le **28/01/2024** à **21:27**

Il faut vérifier la date limite de versement de la somme. Comme un expert met plusieurs mois et parfois même 2 ans pour rendre son rapport... Je doute que ce soit si urgent ...

Un budget de 1800 euros semble vraiment trop optimiste.

PS : J'espère que le copropriétaire a assigné le syndicAT (et pas le syndic)... Sinon il n'ira pas bien loin...

Par **Parisien420**, le **29/01/2024** à **12:51**

Bonjour,

Pour convoquer une AG en urgence, c'est-à-dire avec un délai plus court que le délai de 21 jours, il faut un motif valable et que les résolutions soient toutes concernées par cette urgence.

Les urgences admises par la jurisprudence sont principalement :

- les injonctions administratives (copropriété en péril par exemple)
- la désignation d'un administrateur judiciaire en l'absence de syndic
- les travaux à mener qui ont un caractère d'urgence qui, s'ils ne sont pas faits rapidement, mettent en jeu la sécurité des habitants.

La régie vous demande de payer ces 3000 € dans un délai de 6 semaines : le syndic a une semaine pour rédiger la convocation pour une AG supplémentaire (avec 1 seule résolution : l'appel de fonds, + les résolutions pour la désignation du bureau) et l'envoyer ou la remettre en mains propres aux copropriétaires. Ensuite le délai des 21 jours vous mène à 4 semaines. Il reste deux semaines pour que le syndic puisse récolter les fonds et payer la régie, c'est donc tout à fait faisable mais il ne faut pas traîner.

La régie ne tiquera pas si vous avez 2 ou 3 jours de retard, mais il ne faudrait pas avoir un retard au-delà de 7 jours. Je ne sais pas si des pénalités peuvent être demandées en cas de retard important.

Si votre budget annuel est bien de 1800 €/an (c'est effectivement très faible!), vous ne pouvez avoir que 300 € d'avance de trésorerie au maximum, ce qui ne va pas vous mener bien loin.

Concernant les écritures comptables :

- enregistrement des appels de fonds : comptes 45 au débit et compte 102 (provisions décidées par l'AG) au crédit, en opérations diverses
- enregistrement des règlements des appels de fonds : compte 512 au débit et comptes 45 au

crédit

- enregistrement de la facture (3000 €) : compte 673 (études, diagnostics, consultations) au débit et compte 40 (la régie du tribunal) en crédit, en journal des achats
- enregistrement de produits : compte 102 au débit, compte 702 (provisions sur travaux et opérations exceptionnelles) au crédit, en opérations diverses.
- enregistrement du règlement à la régie : compte 40 (régie) au débit et compte 512 au crédit

De cette façon votre annexe 5 sera conforme.

Enfin pour le lieu de l'AG, vous pouvez la faire ailleurs que dans la commune de situation de la copropriété, à condition que ce soit voté en AG à la majorité de l'article 24. Deux cas :

- soit cela a été voté antérieurement et dans ce cas pas de problème
- soit cela n'a jamais été voté/adopté : il faut rajouter cette résolution juste après la désignation du bureau. Cette résolution non urgente ne peut être inscrite sur une AG convoquée en urgence, mais comme avez le temps, aucun problème.